

---

# Keskaegsest lääniõigusest Eesti Vabariigi poliitiliseks tsemendiks: jagatud omandi karjäärist uuemas Eesti õigusajaloos

*Marju Luts-Sootak*

Keskaja Itaalia õigusõpetlased püüdsid Antiik-Rooma õigustumõistete abil kirjeldada oma kaasaegset õiguslik-majanduslik-sotsiaalset tegelikkust. Nii jõudis taaskasutusse ka ladina omandimõiste *dominium*, ehkki see vajas keskaegse läänikorraldusliku ühiskonna ja majanduse jaoks olulist kohendamist. Omand jaotati kaheks, ülem- ja alamomandiks, et korruga saaksid oma osa nii senjөөr kui ka vasall, nii maahärra kui ka tema alam, nii mõisahärra kui ka talupoeg jne. Ülemomandit nimetati *dominium directum* ja alam- ehk kasutusomandit *dominium utile*. Jagatud omandi kontseptsioon sobis hästi ka linnakruntide või kiriku maade kasutusõiguste jaotamise kirjeldamiseks ja reguleerimiseks. Keskajal koondus vabade annetustena kiriku ja kloostrite kätte väga suur hulk maad, mida nad ise ei harinud, vaid jagasid välja nn palveläänidena (sks *Bittleihe*). Saksa-keelsed nimetused on hilisemad kui ladinakeelsed; keskaegsed õigusõpetlased kasutasid ladina keelt, laenates oma mõisted antiikajast. Rooma *emphyteusis* tähendas õigust kasutada kellegi teise omandis olevat põllumajanduslikku maad ja nautida selle kasutuse vilju; *superficies* jällegi oli linnaline õigus ehitada kellegi teise krundile. Erinevalt keskajal välja töötatud alamomandist olid need kaks antiikaja Rooma õiguses üksnes õigused võõrale asjale (*iura in re aliena*) ja neid ei saanud kaitsta omandiõiguslike hagidega. Rooma ühtse omandimõistega seotud omandiõiguslikud hagid olid absoluutsed – neid sai maksma panna ükskõik kelle vastu. *Emphyteusis* või *superficies* sellist õigust ei andnud. Kui *emphyteusis*’e pidaja tahtis, et keegi

kolmas lõpetaks tema kasutusõiguste takistamise, pidi ta kõigepealt pöörduma asja omaniku poole ja alles omanik sai negatoorhagi abil nõuda selliste takistuste kõrvaldamist. Jagatud omandi puhul kuulus sellise absoluutse hagi õigus ka alamomanikule.

Jagatud omandi kontseptsioon valitses Euroopas oma 700 aastat, kuni jäi jalgu uusaegsele mobiilsusele ja moderniseerumisele, kus absoluutset jagamatut eraomandit käsitletakse olulise tagatisena individuaalsele vabadusele ja selle vabaduse ühe olulisema rakendusala. 18.–20. sajandi seadusandlus ja õigusteadus pöördus Lääne-Euroopas taas Vana-Rooma allikate ja algsete mõistete juurde, kasutades neid täiesti uut liiki, turumajandusele ja üksikisiku vabadusele tugineva ühiskonnakorralduse oludes. Nüüd räägitakse absoluutsest ehk jagamatust eraomandist.

Sama perioodi Eesti ajaloost võib samuti leida olulisi samme absoluutse omandi sisseadmiseks: mõisate allodifitseerimine kui valitseja ülemomandi kaotamine 18. sajandi lõpus; mõisate kuulutamine täielikuks eraomandiks ja talumaade alamomandi kaotamine 1816. ja 1819. aastate reformidega; talukohtade müümine-ostmine täielikuks eraomandiks jms. Ehkki kõige selle juures oli väiksemaid eripärasid, oli tegemist Euroopa üldistele tendentsidele sarnanevate protsessidega. Omapärane on aga see, kuidas Vene impeeriumi Läänemereprovintsidest veel 19. sajandil ja uue hooga ka 1918 rajatud Eesti Vabariigis kasutati vana jagatud omandi kontseptsiooni õiguslike, majanduslike või ka suuremate ühiskondlike probleemide lahendamiseks.

19. sajandi esimese poole baltisaksa õigusteadus, eelkõige Friedrich Georg von Bunge isikus, leidis jagatud omandi nimetuses hea päästerõnga, et leida ühine nimetaja tollal tõepoolest veel väga rikkalikult esinenud asjakasutusõigustele. Et Bunge käis selle ühisnimetajaga väga heldelt ümber, näitab selgesti nt sajandi lõpupoole õigusteadlaste, eelkõige Carl Eduard Erdmanni kriitika. Erdmann toob välja selle, kuidas Bunge poolt jagatud omandiks liigitatud õigussuhted olid kas isiklikud kasutusõigused või vana-roomalikud õigused võõrale asjale. Kui kriitiline hilisem õigusteadus ka ei olnud, Bunge oli kogu jagatud omandi kontseptsiooni nii üldmõiste kui ka üldreeglite kaudu, aga ka üksikute liikidena kirjutanud sisse 1864. aastal kinnitatud Balti Eraseadusesse (BES). Kui 19. sajandi teisel poolel ja 20. sajandi alguses kehtisid eesti talurahva jaoks eelkõige talurahvaseadused, mis

lähtusid modernsest absoluutse omandi kontseptsioonist, siis 1920. aasta seisuste kaotamise seadusega kuulutati BES kogu elanikkonnale kehtivaks seaduseks ja nii jõudsid jagatud omandi eri vormid taas ka eesti talurahvani. Võib-olla oleks need regulatsioonid osutunud lihtsalt nn tühjaks, kasutamata õiguseks, nagu läks jagatud omandi mõistega nt Austria õiguses (1811. aastal kehtestatud Austria Üldisest Tsiviilseadustikust tühistati jagatud omandi mõiste sätestanud § 357 alles 2006. aasta revisjoni käigus, kuid kasutamata oli see olnud juba vähemalt poolteist sajandit). Eestis andis jagatud omandi üldregulatsioonidele ja eriti kruntrendi ehk obroki kohta käinud reeglite uue elujõu vastrajatud Eesti Vabariigi maareformi elluviimine.

1919. aasta maaseadus rääkis väga üldsõnalisest maa „andmisest“ ja maa „saamisest“, täpsustamata mingilgi määral, millisel õiguslikul alusel pidid vastsed maasaajad oma krunte kasutama või omama. Seda õiguslikku ebaselgust püüdis leevendada 1925. aasta „Riigimaade põlisele tarvitamisele ja omanduseks andmise seadus“, millega sätestati, et maaseaduse ja seda täiendanud aktide alusel maasaajaiks tunnistatud isikud pidid kasutama oma krunte BESis kruntrendi ja üldse jagatud omandi kohta käivate sätete alusel ja järgi ehk siis alamomanikena. Maade ülemomanikuks jäi riik. Tegemist oli omapärase ja pragmaatilise lahendusega, mida võib lühemas perspektiivis pidada isegi teravmeelseks ja edukaks. Igatahes oli selle edu pant Eesti Vabariigi enda lühiealisus kahe maailmasõja vahel. Nõukogude võim korraldas maasuhted omakorda täiesti radikaalselt ümber, aga jällegi oli maa ülemomanik riik ja maa tegelikule kasutajale kuulus vaid kasutusõigus.

Kui taasisesiseisvunud Eesti Vabariik viis taas läbi omandi- ja maareformi, ei püütud enam leida abi keskaegsest lääniõigusest välja kasvanud regulatsioonidest, vaid kasutati julgelt üksnes absoluutset omandit tunnustavat õiguskorda. Ehkki privatiseerimine pidi just põllumajandusliku maa puhul olema eelkõige reprivatiseerimine ja endiste õiguste taastamine, kaotati selle käigus endised „põlise tarvitamise“ ehk kruntrendi suhted ja kujundati needki ümber täielikuks eraomandiks. Kaasaja Eesti Vabariik saab kasutada ja peab kasutama oma poliitilise sidusainena muid vahendeid kui rahvale laialijagatavat maad.

Kokkuvõtte ÕESi koosolekul 25.1.2017 peetud ettekandest.